Bebauungsplan Nr. 12 "Polizeiliegenschaft Waldeck" der Gemeinde Dummerstorf

Schnitt 1-1 (M 1:100)

M 1:1000

Gemeinde Dummerstorf,
Gemarkung Dummerstorf, Flur 1,
Flurstücke: 3/27, 3/28 teilweise, 3/47, 3/48 tw., 3/50, 3/62 tw., 4/12, 4/14, 4/15, 4/20 tw., 4/23, 4/24, 4/25, 5/23 tw., 5/34, 5/36, 5/37, 5/38, 5/39, 5/40, 5/46, 5/47, 6/9 tw., 6/27 tw., 10/7, 10/8, 10/23 tw., 10/24 tw., 10/25 tw., 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 10/39, 10/46, 10/47,
Gemarkung Klein Schwarfs, Flur 1, Flurstück: 17 tw.,
Gemarkung Bandelstorf, Flur 2, Flurstück: 8/3 tw.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- Sonstiges Sondergebiet — § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

- SO 1 "Einrichtungen Bundes- und Landespolizei" — § 11 BauNVO
- SO 2 "Fahrsicherheitstrainig Polizei" — § 11 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- GF — Geschossfläche
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier: 3 Vollgeschosse
- H max. — max. Gebäudehöhe
- üHN — Bezugshöhe HN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. u. priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung:
  - FZ — Feuerwehrzufahrt

Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.9, 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
  - Zweckbestimmung:
  - R — Fuß- und Radweg
  - L — Landwirtschaftsweg

Flächen für Versorgungungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — § 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — § 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB
- Fläche für unterirdische Löschwasserzisterne
  - Zweckbestimmung:
  - Abwasser — § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB
  - Abfall — § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB
- FLT — Feuerlöschteich (Regenwassersammelstelle)
- FLB — Feuerlöschbehälter (unterirdisch)
- RRB — Regenrückhaltebecken
- AWP — Abwasserpumpstation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung
- unterirdische Leitung, entfällt

Zweckbestimmung:

- TW — Trinkwasser
- AW — Abwasser
- RW — Regenwasser

Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- P — Private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald — § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB

- Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Regelungen für den Denkmalschutz — § 9 Abs. 6 BauGB

- Bodendenkmal
- SO — Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann

Sonstige Planzeichen

- LEITUNGSRECHT — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- LR1 — Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes zum Betrieb und zur Wartung eines oberirdischen Entwässerungsgrabens
- LR2 — Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Schmutzwasserentsorgers zum Betrieb und Wartung einer unterirdischen Abwasserleitung
- LR3 — Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trinkwasserlieferanten zum Betrieb und Wartung einer unterirdischen Trinkwasserleitung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16 Abs.5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs.7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: von baulichen Anlagen entlang der Landesstraße — § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Anbauverbotszone an Landesstraßen — § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 31 StrWG M-V
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Anbauverbotszone an Bundesfernstraßen — § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 FStrG
- GM 341170 — Vermessungsmarke; hier: Mauerbolzen Nr. 341170 — § 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 26 GeoVermG M-V
- S — Sichtschutz gegenüber Autobahn A20 — § 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 und 3 FStrG

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- 1.91 BA — Bauabschnitte, siehe Regelung zum Eingriffs-Ausgleich sowie unter Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs; hier 6.Bauabschnitt
- vorhandene Bebauung
- Zaun
- sonstige Bebauung (Nebengebäude)
- Hecken
- Abriss bestehender Bebauung
- Gebüsch
- Flurstücksgrenze
- Böschung
- Flurstücksbezeichnung
- Heide (Wiese)
- 43,8 — Geländehöhen über HN
- Laubgehölzbestand
- unbef. — unbefestigte Fläche (Schotter)
- Einzelbaum
- Laterne
- Schacht
- Hinweistafel
- Bodenstrahler / Lampe
- Sichtfeld (Sichtdreieck) — § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- verrohrter Graben (Gewässer 15/2/1/2) Verlauf unsicher
- Planung Ausbau Knotenpunkt mit L191

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Polizeiliegenschaft Waldeck" der Gemeinde Dummerstorf, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, Rostock, vom 24.02.2012 verwendet. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vom Januar 2012 zu Grunde. Als Plangrundlage für die genehmigte Verwendung des Übersichtsplanes dient das topographische Kartenmaterial des Landesamtes für innere Verwaltung (LAiV M-V) .

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet 1 „Polizeieinrichtungen" (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO1 mit Zweckbestimmungen „Polizeieinrichtungen" dient der Errichtung bzw. Unterbringung von Einrichtungen der Institutionen der Polizei.

Zulässig sind
- Einrichtungen der Polizei
- Zugehörige Technik- und Servicegebäude bzw. Einrichtungen

Die Errichtung einer Trainingsstrecke für des Fahrsicherheitstraining ist ausschließlich im dafür festgesetzten Sondergebiet SO 2 zulässig. Sonstige Test- und Trainingsstrecken für Fahrzeuge sind im SO 1 ebenfalls nicht zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO2 „Fahrsicherheitstraining Polizei" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO2 mit Zweckbestimmung „Fahrsicherheitstraining Polizei" dient der Anlage einer Trainingsstrecke für das Fahrsicherheitstraining von Institutionen der Polizei

Zulässig sind
- Trainingsstrecke für das Fahrsicherheitstraining von Institutionen der Polizei
- Zugehörige Garagen sowie Einrichtungen zur Reparatur und Wartung von Fahrzeugen sowie für weitere Servicedienstleistungen im Zusammenhang mit der Trainingsstrecke
- Gebäude für Schulungs- und Ausbildungszwecken sowie zur Verwaltung der Trainingsstrecke

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für das sonstige Sondergebiet SO1 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,42 zulässig. Für das SO 2 ist eine entsprechende Überschreitung ausgeschlossen. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist HN.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es ist je 10 Stellplätze ein Baum gebietsheimischer, standortgerechter Arten der Qualität Hochstamm, 3xv., 16/18 zu pflanzen. Die Anwuchspflege hat sich auf mindestens 3 Jahre inklusive einer bedarfsweisen Bewässerung zu erstrecken.

Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen ist die Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken, die verbleibenden Flächen sind zu begrünen. Die erforderlichen zu befestigenden Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung als Planzeichen ohne Normcharakter vermerkt.

FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

V1: Ersatz für entfallendes Nahrungshabitat Fledermäuse

5 % der Fläche des Sondergebiets SO1 ist zur Sicherung der Nahrungsgrundlage für im B-Plan-Geltungsbereich jagende Fledermäuse mit einheimischen Gehölzen, z.B. hochstämmige Obstbäume oder Strauücher sowie Stauden, zu bepflanzen. Des Weiteren sind an windexponierten Standorten mehreihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen zur Schaffung von windgeschützten Bereichen.

V2: Bauzeitenbeschränkung für Abrissarbeiten

Der Abriss von Gebäuden und die Baufeldberäumung ist nur im Zeitraum vom 15. August bis 31. Oktober zulässig. Zudem ist eine ökologische Baubetreuung beim Abriss zur Sicherstellung der Nichtbesetzung potentieller Quartiere von Fledermäusen und Gebäudebrütern. Eine Ausnahme von vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der abzureißenden Gebäude durch einen anerkannten Fachgutachter für Fledermäuse und Gebäudebrüter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden statthaft.

V3: Bauzeitenbeschränkung für Baufeldbereinigung im bisher unbebauten Bereich

Die Baufeldbereinigung von bisher unbebauten Bereichen ist nur im Zeitraum vom 30. September bis 01. März zulässig. Eine Ausnahme von vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der abzureißenden Gebäude der zu bebauenden Fläche durch einen anerkannten Fachgutachter für Brutvögel und nach vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden statthaft.

V4: Beleuchtungsmanagement

In Nähe der vorhandenen und neu zu schaffenden Fledermausquartiere ist ein minimales Beleuchtungsmanagement umzusetzen, soweit Sicherheitsbelange der Gesamtliegenschaft und den einzelnen Polizeieinrichtungen dem nicht entgegenstehen. Dabei ist eine möglichst sparsame Beleuchtung während der Nacht anzustreben. Für eine geplante Beleuchtung nahe der Quartiere sollte darauf geachtet werden, dass Lampen verwendet werden, die eine möglichst hohe Abstrahlung Richtung Boden haben. In Nähe der vorhandenen und neu zu schaffenden Fledermausquartiere ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass ein direktes Anleuchten der Quartiere vermieden wird. Zur Vermeidung der Anlockwirkung von Insekten sind Natriumdampflampen zu verwenden, es sei denn es stehen Sicherheitsbelange der Gesamtliegenschaft dem entgegen. Im Rahmen der Beleuchtungsfachplanung ist ein anerkannter Fachgutachter für Fledermäuse hinzuzuziehen.

V5: Schutzmaßnahmen Rotbauchunke

Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung oder des Monitoring Wanderungsbewegungen der Rotbauchunke in Richtung Baugebiet beobachtet, sind neben dem Erhalt des Wasserregimes im Bültmoor in diesen Fall geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Amphibienzäune) vorzusehen, um ein erhöhtes Tötungsrisiko der Tiere während der Wanderungsperioden zu vermeiden. Im Falle der Betroffenheit von Amphibien durch die Auswirkungen der Planung bei Inner Realisierung sind für zukünftige Kellerschächte an den neuen Gebäuden geeignete Schachtabdeckungen vorzusehen, damit diese für Jungtiere von Amphibien nicht zur Falle werden können.

CEF-MAßNAHMEN

E1: Ersatz von Quartieren Gebäude bewohnender Fledermausarten

An neu errichteten oder sonstigen langfristig zum Erhalt vorgesehenen Gebäuden der Liegenschaft sind an hierfür geeigneten Stellen 7 Fledermauskästen des Typs "Schwegler WQ 1" in mindestens 5 m Höhe in unterschiedlicher Ausrichtung (vorrehmlich Süd und West) anzubringen. Die Maßnahme muss vor Beginn der Abrissarbeiten an den Gebäuden, an denen die auszugleichenden Quartiere entfallen, abgeschlossen sein.

E2: Ersatz von Nist- und Ruhestätten Gebäude bewohnender Vogelarten

An neu errichteten oder sonstigen langfristig zum Erhalt vorgesehenen Gebäuden der Liegenschaft sind 6 Nisthilfen für Rauschschwalbe und insgesamt 40 Nistkästen für Mauersegler, Feld- und Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze anzubringen. Bei der Auswahl der Nistkasten ist auf die Bedürfnisse der einzelnen Arten zu achten. So müssen sich die Kästen hinsichtlich ihrer Größe und Einflugöchergröße unterscheiden. Folgende Modelle der Firma Schwegler sind empfehlenswert:

- Mauerseglerkästen des Typs 17 und/oder 18 = 12 Stück
- Sperlingskolonie (Haus- und Feldsperling) 1Sp mit jeweils 3 Brutkammern = 12 Stück
- Hausrotschwanz und Bachstelze - Nistbrutanhöhle 1N a ß Stück + Halbhöhlen 2H o. 2HW à 8 Stück = 16 Kästen gesamt

Für die insgesamt 6 Rauchschwalbennistthilfen sind z.B. Breiter als Haftunterlage an vorhandenen Gebäuden anzubringen. Ohne Sichtschutz sind Abstände von mehreren Metern zwischen den Nisthilfen einzuhalten und die ausgewählten Örtlichkeiten sind vorher auf eventuell schon vorhandene Ansiedlungen und ihrer generellen Eignung (z.B. Anflugmöglichkeiten, Windschutz u.a.) hin zu überprüfen. Letzteres gilt ebenso für die Nistkastenplatzwahl. Bei der Anbringung von Mauerseglerkästen ist auf eine Mindesthöhe von 6 m zu achten. Die Maßnahme muss, was die Sperlingsquartiere betrifft, vor Beginn der Abrissarbeiten an den Gebäuden, an denen die auszugleichenden Quartiere entfallen, abgeschlossen sein, betreffend der Quartier der anderen Arten vor Beginn der auf der auf den Abriss folgenden Brutsaison (bis 01.03.).

Die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist außerdem abzuschätzen, dass der Jahreslebensraum der Rotbauchunke von den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Überwachung nach § 4c BauGB durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter unmittelbar nach Fertigstellung und während der ersten 3 Jahre sowie nach 5 und 8 Jahren auf Besatz zu kontrollieren.

REGELUNGEN ZUM EINGRIFFS-AUSGLEICH

(§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a und § 135a Abs Nr. 2 BauGB)

Zuordnung der Bauabschnitte zu externen Ausgleichsmaßnahmen (§§ 1a Abs. 3 Satz 3 und 4, § 9 Abs. 1a Satz 2 sowie 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bauabschnitte II-IV werden über 30.000 Flächenäquivalente (FÄQ), welche aus dem genehmigten Ökokonto der Gemeinde Dummerstorf („Rückbau eines Staubauwerks" im Rahmen des Gewässerentwicklungsplans Zarnow KI 21 M, Gemarkung Schlaea, Flur 1 Flurst. 178 und 179/1) für die Kompensation vorliegenden Bebauungsplans eingesetzt werden, ausgeglichen. Die nach Abzug vorstehender Maßnahmen verbleibenden 8.178 Punkte werden für den teilweisen Ausgleich des Bauabschnitts V (V. BA) eingesetzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME — § 9 Abs. 6 BauGB

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des BP Nr. 12 der Gemeinde Dummerstorf befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglichen Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

Anbauverbot an A20 und L191

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbot). Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen zudem Baugenehmigungen der obersten Landesstraßenbehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Entsprechend § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) besteht zudem ein Verbot zur Errichtung von baulichen Anlagen im Abstand von 20 m von Landesstraßen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand aus.

Alleenschutz

Der entlang der L 191 bestehende Baumbestand fällt unter den gesetzlichen Alleenschutz entsprechend § 19 NatSchAG M-V. Nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG erteilen, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

Vermessungsmarken

Im Geltungsbereich des BP Nr. 12 der Gemeinde Dummerstorf befinden sich entsprechend § 26 Geoinformations- und Vermessungsgesetz M-V (GeoVermG M-V) gesetzlich geschützte Festpunkte. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in Ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Sichtschutz gegenüber der Autobahn A20 (§ 9 Abs. 2 und 3 FStrG)

S: Im Falle der Realisierung der Strecke für das Fahrsicherheitstraining der Polizei ist in Abstimmung mit dem für den angrenzenden Abschnitt der Bundesautobahn A 20 zuständigen Straßenbauamt Schwerin entlang der südöstlichen Einzäunung zwischen der nördlichen Rampe der Autobahnüberführung des Landwirtschaftsweges nach Dummerstorf bis zur Höhe des südöstlich des Plangebiets gelegenen Biotops ein Sichtschutz zu realisieren.

HINWEISE

Schutzmaßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hinsichtlich der Rotbauchunke

S1: Das aktuell bestehende Wasserregime im Feuchtbereich Bültmoor, südöstlich der geplanten Fahrsicherheitsstrecke, ist zu erhalten. Im Falle von erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen im Rahmen des Baus der Trainingsstrecke ist hierzu eine ausreichende Wasserzufuhr des Feuchtbereiches zu gewährleisten. Diese Maßnahme ist über eine ergänzende vertragliche Regelung zwischen Gemeinde, Betrieb für Bau und Liegenschaften und zuständiger Aufsichtsbehörde vor Satzungsbeschluss zu sichern.

Vermeidungsmaßnahme zur Verhinderung eines Störungstatbestandes entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenüber vorhandener Fledermausvorkommen

V4: In Nähe der vorhandenen und neu zu schaffenden Fledermausquartiere ist ein minimales Beleuchtungsmanagement umzusetzen, soweit Sicherheitsbelange der Gesamtliegenschaft und den einzelnen Polizeieinrichtungen dem nicht entgegenstehen. Dabei ist eine möglichst sparsame Beleuchtung während der Nacht anzustreben. Für eine geplante Beleuchtung nahe der Quartieren sollte darauf geachtet werden, dass Lampen verwendet werden, die eine möglichst hohe Abstrahlung Richtung Boden haben. Im Rahmen der Beleuchtungsfachplanung ist ein anerkannter Fachgutachter für Fledermäuse hinzuzuziehen.

Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs

Der nach Einsatz der 30.000 Flächenäquivalente (FÄQ) aus dem genehmigten Ökokonto (KI 21 M) verbleibende Eingriff von 67.309 FÄQ im Bereich der Bauabschnitte V, VI und der optionalen Erweiterungsfläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird unter Anwendung des Ökokontoprinzips (§§ 1a Abs. 3 und 135 a Abs. 2 BauGB) durch Maßnahmen auf externen Flächen im Gemeindegebiet ausgeglichen. Dazu beabsichtigt die Gemeinde folgende Maßnahmen durchzuführen:

- M 23-17 — Rückbau eines Staubauwerkes und Umbau eines Durchlasses an der Zarnow (Gemarkung Dummerstorf, Flur 2, Flurstücke 17, 18, 23; Kompensationswert 30.000 FÄQ)
- M 23-18 — Rück- und Umbau eines Durchlasses an der kleinen Zarnow (Gemarkung Dummerstorf, Flur 1, Flurstücke 10/34, 11/7, 11/11; Kompensationswert 25.500 FÄQ)
- M 36-49 — Renaturierung Grünschnittdeponie (Gemarkung Dummerstorf, Flur 2, Flurstück 20/3, Kompensation 7.500 FÄQ)

Vorstehende Maßnahmen wurden im Rahmen des laufenden Bodenneuordnungsverfahrens im Bereich der Gemeinde Dummerstorf entwickelt und mit sämtlichen Beteiligen, einschließlich der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden sowie der Unterhaltungsverpflichteten (Maßnahmen an Gewässern) abgestimmt. Daher ist von der naturschutzfachlichen Eignung der Maßnahmen und deren Realisierbarkeit auszugehen.

Die Maßnahmen werden von der Gemeinde außerhalb des Bodenneuordnungsverfahrens ohne die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln umgesetzt. Zeitlich werden die Maßnahmen jeweils rechtzeitig vor Baubeginn der einzelnen Baumaßnahmen (Bauabschnitte), deren Kompensation sie dienen und in hinreichendem Umfang umgesetzt.

Sollte dennoch ein Kompensationsdefizit verbleiben, wird dieses durch Maßnahmen vorrangig im örtlichen Zusammenhang ausgeglichen. Die an den Geltungsbereich angrenzende Fläche ist zur Kompensation nachrangig geeignet und findet entsprechend nachrangig Berücksichtigung. Sollte zum Zeitpunkt der Realisierung vorstehender Baumaßnahmen die Durchführung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Inanspruchnahme eines entsprechenden Ökokontos nicht möglich sein, so erfolgt eine adäquate Ersatzgeldzahlung in die dafür eingerichtete Stiftung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Zur Sicherung des Ausgleichs im Rahmen vorstehender externer Maßnahmen (Ökokonten) wurde vor Satzungsbeschluß ein diesen Bebauungsplan ergänzender städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Betrieb für Bau und Liegenschaften (BBL M-V) abgeschlossen, welcher die Kostenübernahme durch BBL M-V regelt.

Die über die Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume hinausgehende Anzahl der entfallenden Bäume (47) wird durch Ausgleichszahlung kompensiert.

Die Ersatzpflanzung für die entfallenden 4 Alleebäume (12 Stück) an der L191 erfolgt in Abstimmung zwischen BBL (Betrieb für Bau und Liegenschaften) und dem Straßenbauamt Güstrow außerhalb des Ausgleichs für den B-Plan an einer Gemeindestraße.

Die entsprechende Verpflichtung für BBL M-V zur Anpflanzung der Bäume und zur Zahlung einer Ablöse für die dauerhafte Pflege ist in vorgenannten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mögliche Bodenbelastungen durch Kontamination und Kampfmittel

Sollten bei Tiefbauarbeiten entsprechend § 18 Abs. 2 und 3 Gefstoffv i.V.m. TRGS 524 (Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen) kontaminierte Bereiche bekannt werden, sind notwendige Arbeiten an ihnen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) vor Beginn anzuzeigen.

Sollten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (Sprengst) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Gasleitung nordöstlich des Geltungsbereiches

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Gasdruckfernleitung der Verbundnetz Gas AG. Dabei liegen sowohl die Leitungstrasse als auch der einzuhaltende Schutzstreifen von beiderseitig 8 m außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Beeinträchtigung der Gasleitungstrasse ist zudem durch Vorhaben, welche auf Grundlage des Bebauungsplans realisiert werden können, nicht zu erwarten. Entsprechend wird keine Berücksichtigung von Leitungsrechten erforderlich und es bleibt bei vorstehendem Hinweis.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 02.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsanzeiger Ausgabe 03/11 erfolgt.

Dummerstorf, 25.05.12 — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Dummerstorf, 25.05.12 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Bauamt Gemeinde Dummerstorf in der Zeit vom 23.05.2011 bis 22.06.2011 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Abdruck im Amtsanzeiger Ausgabe 05/11erfolgt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.05.2011 zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

Dummerstorf, 25.05.12 — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Dummerstorf, 25.05.12 — Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 23.01.2012 bis zum 23.02.2012 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Dienstag und Donnerstag von 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr, Dienstag von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und Donnerstag von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtsanzeiger Ausgabe 01/12 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.01.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Dummerstorf, 25.05.12 — Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.05.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dummerstorf, 25.05.12 — Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 22.05.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.05.2012 gebilligt.

Dummerstorf, 25.05.12 — Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes vom Januar 2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzzunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

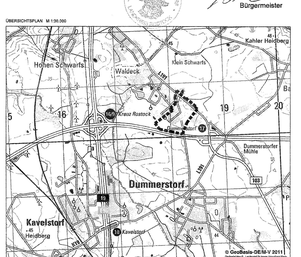
Rostock, 30.05.2012 — (ÖBVI)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Dummerstorf, 05.06.12 — Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.06.2012 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.06.2012 in Kraft getreten.

Dummerstorf, 20.06.2012 — Bürgermeister


ÜBERSICHTSPLAN M 1:50.000
Hohen Schwarfs
Klein Schwarfs
Waldeck
Kavelstorf
Rostock
Dummerstorf
Dummerstorfer Mühle
Lichter Heerkamp
L 191
A 20
Kavelstorfer Str.
Hauptstraße
Dorfstraße
Kirchstraße
Schulstraße
Hauptstraße A 20
Teich
Waldgrenze
Acker
Sichtfeld
Hauptstraße
Dorfstraße
Kirchstraße
Schulstraße
Hauptstraße
Teich
Waldgrenze
Acker
Sichtfeld
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker
Acker